

Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce



Wstęp

Rok 2014 upłynął pod znakiem ożywienia na rynku mieszkaniowym w różnych częściach Polski. Utrzymujący się popyt na rynku pierwotnym mieszkań oraz zainteresowanie deweloperów zakupem nowych terenów inwestycyjnych było rezultatem funkcjonowania programu rządowego „Mieszkanie dla młodych” oraz niskich stóp procentowych, które zniechęciły posiadaczy wysokich oszczędności do trzymania ich na lokatach w bankach, a skłoniły do inwestowania w nieruchomości. Czynnikiem działającym mobilizująco na nabywców nowych mieszkań była również ostatnia szansa na uzyskanie kredytu na 95% wartości transakcji. Warto również wspomnieć o mechanizmach sprzyjających zawieraniu transakcji zakupu i zasadach chroniących nabywcę lokalu mieszkaniowego, które wprowadzone zostały przez tzw. Ustawę deweloperską. Są one w szczególności istotne z punktu widzenia osób dokonujących zakupów na wczesnym etapie budowy.

Analizy przeprowadzone przez Dział Gruntów Inwestycyjnych JLL po pierwszym kwartale 2014 roku wskazywały na bardzo dobrą kondycję rynku gruntów mieszkaniowych i gotowość jego aktywnych uczestników do wydania na zakupy ponad 1,5 miliarda złotych. Ponieważ zwiększony popyt na grunty mieszkaniowe niekoniecznie szedł jednak w parze ze wzrostem podaży tego typu terenów, najbardziej atrakcyjne oferty w szybkim tempie zostały wykupione. W efekcie nie wszystkie podmioty zainteresowane ich nabyciem były w stanie zrealizować swoje plany zakupowe przed końcem 2014 roku. W dłuższej perspektywie sytuacja ta może doprowadzić, w przypadku niektórych podmiotów, do konieczności zrewidowania przyjętej strategii inwestycyjnej.

Pomimo zdecydowanej dominacji w 2014 roku transakcji w segmencie gruntów mieszkaniowych, umowy kupna-sprzedaży na rynku biurowych terenów inwestycyjnych również zaznaczyły wyraźnie swoją obecność. Wynikało to między innymi z bardzo dobrej kondycji lokalnych rynków biurowych, spośród których prym, jak co roku, wiodła Warszawa.

Warto zwrócić uwagę, że starzenie się budynków biurowych, których stan techniczny i wygląd już dziś odbiegają od standardów nowoczesnej, ekologicznej powierzchni biurowej, to problem coraz bardziej widoczny w dużych aglomeracjach, a szczególnie w Warszawie. Sposobem na poradzenie sobie z nim są migracje najemców do nowych obiektów i „odświeżenie” istniejących zasobów biurowych poprzez sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi obiektami tego typu w celu renowacji, przebudowy lub wyburzenia, a następnie postawienia w ich miejsce większego, nowoczesnego budynku. Aktualnie obserwujemy na rynku rosnącą ofertę takich nieruchomości. Dodatkowo, eksperci JLL prognozują, że opuszczanie przez najemców starszych budynków biurowych ma szansę wpłynąć na poprawę koniunktury na rynku najmu powierzchni biurowych w latach 2017-2020, zmniejszając odsetek pustostanów w nowych projektach.

Rynek gruntów hotelowych, chociaż dużo mniej dynamiczny, ma szansę zaskoczyć ożywieniem w 2015 roku, jak również w kolejnych latach. Na podstawie analizy rynku, specjaliści JLL szacują, że w ciągu najbliższych 3-5 lat powstanie około 10-15 nowych obiektów hotelowych. Obok znanych marek, pojawiają się również nowe, nieznane jeszcze na polskim rynku, które w chwili obecnej rozważają wejście do Polski.

Na fali dobrych wyników polskiej gospodarki, a także dobrych prognoz jej rozwoju w kolejnych latach, zainteresowanie inwestowaniem w Polsce rośnie, czego odzwierciedleniem jest badanie możliwości inwestycyjnych na rynku gruntów nie tylko przez podmioty z kapitałem europejskim, ale również przez inwestorów z całego świata. Aktualnie rynek gruntów, głównie warszawski, analizują przedstawiciele inwestorów z takich krajów jak RPA, Indie, Chiny czy państwa z Półwyspu Arabskiego.

*Nieruchomości
biurowe*

01



Rynek nieruchomości biurowych

Podsumowanie

- Duża aktywność na rynku najmu w największych miastach Polski, ale jednocześnie wysoka podaż powierzchni biurowej i towarzyszący jej rosnący współczynnik powierzchni niewynajętej – te trendy dominowały na rynku powierzchni biurowych w 2014 roku.
- Nowoczesnej powierzchni biurowej aktywnie poszukiwały głównie firmy zagraniczne, konsolidujące swoje oddziały, dywersyfikujące działalność na różne regiony kraju czy też debiutujące na polskim rynku. Do grona najemców nowoczesnych powierzchni biurowych coraz częściej dołączały również instytucje publiczne, między innymi Agencja Nieruchomości Rolnych (Gdański Business Center), Główny Inspektorat Transportu Drogowego (Equator), Polska Spółka Gazownictwa (Bolero Office Park) czy Urząd Lotnictwa Cywilnego (przedłużenie najmu w biurowcu Flanders Business Park).
- Przyciągnięcie najemców do nowej inwestycji biurowej nie było łatwe w 2014 roku, ale nie było też niemożliwe. Ekologiczne rozwiązania techniczne, ciekawa architektura i aranżacja przestrzeni nie tylko wewnątrz, ale również przed budynkiem oraz pakiet atrakcyjnych bonusów na wejście stanowiły, zaraz po dogodnej lokalizacji, absolutne minimum wymagań potencjalnych najemców.
- Zdaniem ekspertów, pomimo dużego zainteresowania ze strony najemców, atrakcyjnych ofert najmu i dużej ilości dodatków, wobec rosnącej podaży obiektów biurowych liczba pustostanów nie zmniejszy się w 2015 roku, a na rynkach niektórych miast nastąpi ich wzrost.



Biurowe grunty inwestycyjne

Trendy

Rynek gruntów a rynek najmu

Wysoka podaż powierzchni biurowej w 2014 roku nie pozostaje bez wpływu na aktywność inwestorów zainteresowanych gruntami przeznaczonymi pod zabudowę tego typu obiektami. Dłużej analizują ich opłacalność i ostrożniej podchodzą do możliwości realizacji nowych projektów w tym segmencie rynku.

Warto jednak zaznaczyć, że rynek nieruchomości gruntowych, chociaż związany z rynkiem najmu powierzchni biurowych, nie jest jego lustrzanym odbiciem. W efekcie, gdy na rynku najmu obserwowane jest przesilenie, a liczba pustostanów rośnie, ceny gruntów przeznaczonych pod inwestycje biurowe z reguły zaczynają nieznacznie tanieć, co w efekcie może prowadzić do zawierania nowych transakcji zakupu, z perspektywą rozpoczęcia budowy biurowca za 3-5 lat.

Dylemat starzejących się budynków

Warto zwrócić uwagę na nowy trend pojawiający się na rynku biurowym, jakim jest rewitalizacja oraz przebudowa lub wyburzenie kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich budynków biurowych w celu wzniesienia w ich miejsce nowych, z reguły dużo wyższych obiektów. Coraz większy procent ofert sprzedaży terenów inwestycyjnych w dużych aglomeracjach dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych funkcjonującymi lub dopiero co opuszczonymi przez najemców budynkami biurowymi i biurowo-usługowymi. Nierzadko są one położone w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach i wystawiane na sprzedaż w formie przetargu przez podmioty z sektora publicznego, które chętnie przenoszą się do nowych obiektów lub konsolidują swoje oddziały. Właściciele tego typu terenów lub inwestorzy zainteresowani ich nabyciem starają się o zapewnienie sobie w planach miejscowych możliwości zburzenia starych budynków i zbudowania w ich miejsce nowych, wyższych.

Średnie ceny gruntów w 2014 r.

Obszar	Cena (PLN / m ² PUB**)
Warszawa COB*	2 000 – 4 000 PLN
Warszawa obrzeża COB*	1 650 – 2 200 PLN
Warszawa pozostałe	600 – 1 300 PLN
Miasta powyżej 400 tys. mieszkańców	400 – 1 100 PLN

*COB – Centralny Obszar Biznesu

**PUB – Powierzchnia Użytkowa Biur

*Nieruchomości
handlowe*

02



Rynek nieruchomości handlowych

Podsumowanie

- Wobec coraz większego nasycenia rynku powierzchnią handlową, a co za tym idzie również i presji na obniżanie czynszów najmu oraz trudności z komercjalizacją w stopniu wymaganym przez bank udzielający finansowania, inwestorzy skłaniali się w 2014 r. w kierunku rozwijania obiektów o mniejszej skali lub rozbudowy i modernizacji już istniejących nowoczesnych obiektów, zlokalizowanych głównie w największych miastach.

W efekcie w 2014 roku obserwowaliśmy rosnącą popularność mniejszych formatów handlowych, takich jak dyskonty, parki handlowe, centra wyprzedażowe, centra handlowe typu convenience. Powstawały one zarówno w dzielnicach mieszkaniowych dużych aglomeracji, jak i niezagospodarowanych dotychczas regionach kraju.

- Wraz z popularyzacją sprzedaży internetowej zmienia się postrzeganie sklepów i centrów handlowych, które przestają być wyłącznie miejscami dokonywania zakupów. W szczególności sklepy odzieżowe zaczynają pełnić funkcję „showroomów”, których powierzchnia służy głównie prezentowaniu towaru, a niekoniecznie jest miejscem zawierania transakcji sprzedaży.
- Kolejny z obserwowanych w 2014 roku trendów na rynku handlowym to wprowadzanie do centrów handlowych tzw. pop-up stores, czyli sklepów otwieranych na krótki czas, których podstawowym celem jest zwiększenie popularności i medialności produktów oferowanych przez mniejszych producentów lub projektantów.





Handlowe grunty inwestycyjne

Trendy

W stronę minimalizmu

Zainteresowanie inwestorów mniejszymi projektami komercyjnymi w bezpośredni sposób przekłada się na wzrost liczby zapytań o grunty handlowe o mniejszej powierzchni, położone nie tylko w dużych miastach, ale również miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców.

Popularnością wśród inwestorów cieszą się szczególnie grunty w miastach powyżej 50 000 mieszkańców, na których można wybudować między 2 000 m² a 5 000 m² powierzchni handlowej.

Wpływ na rosnące zainteresowanie mniejszymi projektami komercyjnymi ma nie tylko nasycenie rynku powierzchnią handlową, presja na obniżanie czynszów najmu czy też trudności ze spełnieniem wymagań banków w zakresie stopnia komercjalizacji wymaganej w celu zapewnienia finansowania projektu. Warto zwrócić również uwagę na niewystarczające przygotowanie nieruchomości przeznaczonych pod obiekty handlowe, w szczególności w zakresie infrastruktury. W przypadku wielkopowierzchniowych inwestycji oznacza to konieczność poniesienia przez inwestora bardzo wysokich, dodatkowych kosztów, co nie pozostaje bez wpływu na jego marżę.

Handel w obiektach użyteczności publicznej

Popularność zyskały również projekty łączące obiekty handlowe z obiektami użyteczności publicznej - dworcami autobusowymi i stacjami PKP. Bezpośrednim efektem tego zjawiska jest zainteresowanie ze strony inwestorów przetargami na zakup nieruchomości organizowanymi przez PKP czy Poczta Polska.

Średnie ceny gruntów w 2014 r.

Obszar	Cena (PLN / m ² PUU*)
Warszawa - tereny przeznaczone pod handel wielkopowierzchniowy	2 000 – 5 000 PLN
Warszawa - tereny przeznaczone pod parki handlowe i wolnostojące budynki handlowe	1 500 – 2 000 PLN
Miasta powyżej 400 tys. mieszkańców	400 – 1 200 PLN

*PUU – Powierzchnia Użytkowa Usług

*Nieruchomości
mieszaniowe*

03



Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Podsumowanie

- Rekordowa sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w całym kraju w 2014 roku była napędzana przez niski poziom stóp procentowych, funkcjonowanie programu Mieszkanie dla Młodych, tzw. Ustawy Deweloperskiej oraz relatywnie dobrą dostępność kredytów, w tym ostatnia szansa na uzyskanie kredytu na 95% wartości transakcji zakupu nieruchomości. Zachęteni dobrymi wynikami sprzedaży mieszkań deweloperzy chętnie sięgali po nowe projekty inwestycyjne oraz grunty dostępne w posiadanych bankach ziemi.
- W 2014 roku obserwowaliśmy rosnący odsetek osób decydujących się na zakup mieszkań w celach inwestycyjnych, które uznają nieruchomości za najlepszą lokatę dla swoich pieniędzy. Na fali tego trendu zainteresowaniem cieszyły się system oferty condo-hoteli i condo-apartamentów.
- Deweloperzy zachęcali niezdecydowanych nabywców mieszkań coraz bardziej oryginalnymi promocjami. Poza upustami cenowymi, popularne są takie działania marketingowe, jak bony na wykończenie mieszkań, czy też wykończenie jednego z pomieszczeń w cenie mieszkania, bezpłatne porady aranżacyjne architektów i projektantów wnętrz, bonusy za rekomendacje inwestycji znajomym czy też za przyprowadzenie nowych klientów.
- Wszystko wskazuje na to, że 2015 rok przyniesie kontynuację trendów obserwowanych już od drugiej połowy 2013 roku, przejawiających się rosnącą podażą i popytem na rynku pierwotnym mieszkań.



Mieszaniowe grunty inwestycyjne

Trendy

Dynamiczny rozwój rynku pierwotnego

Wyjątkowo dobre wyniki sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym od blisko roku spowodowały szybsze, niż zakładane wcześniej przez deweloperów, wyprzedanie oferty nowych mieszkań. W rezultacie poszukiwali oni szczególnie nieruchomości gruntowych umożliwiających błyskawiczne rozpoczęcie budowy inwestycji. W cenie były więc grunty z planem miejscowym lub warunkami zabudowy, a najlepiej z pozwoleniem na budowę i gotowym projektem budowlanym, pod warunkiem jednak, że średnia powierzchnia mieszkań nie odbiegała znacząco od obecnych standardów rynkowych.

Dominujący na rynku, najwięksi deweloperzy, rozpoczynali kolejne inwestycje mieszkaniowe wykorzystując do tego, w pierwszej kolejności, grunty zgromadzone we własnych bankach ziemi. Z drugiej jednak strony zainteresowanie gruntami nie spadło, gdyż mniejsi deweloperzy dużo odważniej podchodzili do zakupów, analizując nie tylko grunty na obrzeżach miast, ale również i te położone bliżej centrum aglomeracji.

Wzrost popularności inwestycji joint venture

Efektom dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym był nie tylko wzrost liczby zawieranych transakcji sprzedaży działek inwestycyjnych, ale także większa otwartość właścicieli oraz inwestorów na zawieranie współpracy w celu realizacji wspólnych przedsięwzięć. Według jednego ze stosowanych modeli inwestycji joint venture, deweloper nie angażuje środków finansowych w nabycie gruntu. Jednocześnie jednak godzi się na relatywnie niższy zysk z inwestycji, którym dzieli się z właścicielem gruntu. Właścicielowi gruntu takie rozwiązanie daje możliwość skorzystania z doświadczenia i renomy dewelopera. Wiąże się jednak z dłuższym oczekiwaniem na uzyskanie wynagrodzenia oraz braniem na siebie części ryzyka związanego z inwestycją.

Zmiany w strategiach inwestycyjnych

Efektom popytu na nowe mieszkania był także wzrost zainteresowania segmentem gruntów mieszkaniowych ze strony deweloperów znanych na rynku z realizacji projektów biurowych, którzy wyrażali zainteresowanie otwarciem się na nowe możliwości.

Średnie ceny gruntów w 2014 r.

Obszar	Cena (PLN / m ² PUM*)
Warszawa Śródmieście	1 800 – 4 000 PLN
Warszawa – pozostałe dzielnice	400 – 2 500 PLN
Miasta powyżej 400 tys. mieszkańców	550 – 1 300 PLN

*PUM – Powierzchnia Użytkowa Mieszkań



*Nieruchomości
hotelowe*

04



Rynek hotelowy

Podsumowanie

- Euro2012, które jeszcze niedawno napędzało rozwój tego sektora, to już przeszłość. Niemniej jednak rynek turystyczny w Polsce nie popadł w stagnację. Bardzo prędko rozwija się szczególnie baza konferencyjno-kongresowa, która sprawia, że Polska jest coraz częściej wybieranym kierunkiem turystyki biznesowej. Ożywienie przeżywa również krajowy rynek spotkań. Poza nowymi hotelami, powstają wielofunkcyjne hale i centra konferencyjno - wystawiennicze, posiadające nowoczesne zaplecza oraz wysokokwalifikowaną kadrę.
- Warto zauważyć, że przemysł turystyki biznesowej jest rynkiem wtórnym w stosunku do poziomu rozwoju gospodarczego kraju, przyrostu inwestycji, napływu kapitału zagranicznego, dynamiki rozwoju i wzrostu konkurencyjności. Kwitnie wtedy, gdy jest koniunktura, a z taką sytuacją mamy aktualnie do czynienia w Polsce.
- Główną zaletą turystyki biznesowej jest to, że największe obroty notuje poza miesiącami szczytu wakacyjno-urlopowego. Jest tym samym szansą dla miast i regionów o krótkim sezonie turystycznym, o ile tylko są w stanie zaoferować standardy obsługi na najwyższym poziomie.
- Coraz większą popularność zyskuje w Polsce również turystyka medyczna, która ma bardzo duży potencjał rozwojowy ze względu na dostępność wykształconej, profesjonalnej kadry medycznej, nowoczesny sprzęt medyczny oraz walory uzdrowiskowe wielu polskich regionów.





Hotelowe grunty inwestycyjne

Trendy

Nowi gracze na rynku

Największym zainteresowaniem ze strony operatorów hotelowych, poszukujących nowych lokalizacji dla swoich obiektów, cieszy się niezmiennie Warszawa, jak również Wrocław, Kraków i Trójmiasto.

Standardowo, podobnie jak inwestorzy biurowi, operatorzy hotelowi poszukują terenów dobrze skomunikowanych, najczęściej w relatywnej bliskości do centrum. W Warszawie największym zainteresowaniem cieszą się tereny wzdłuż II linii metra, natomiast w innych miastach w bliskości Głównych Dworców i arterii komunikacyjnych.

Na podstawie analizy rynku, specjaliści JLL szacują, że w ciągu najbliższych 3-5 lat powstanie około 10-15 nowych obiektów hotelowych, z czego połowę będą stanowiły hotele nisko budżetowe.

Obok znanych marek, pojawią się również nowe, debiutujące na naszym rynku, które w chwili obecnej rozważają wejście do Polski.

*Nieruchomości
rolne*

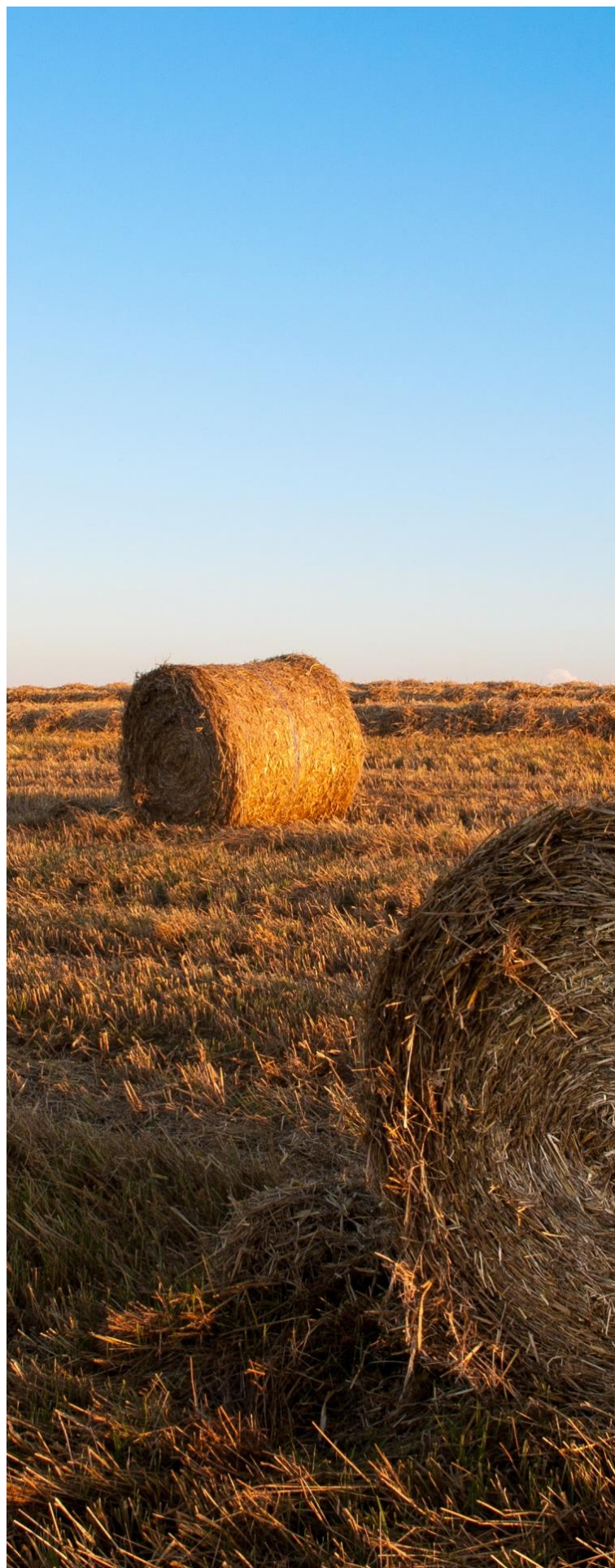
05



Rynek nieruchomości rolnych

Podsumowanie

- W 2014 roku na rynku nieruchomości rolnych obserwowaliśmy duże zainteresowanie zakupami. Potwierdzają to chociażby rekordowe wyniki Agencji Nieruchomości Rolnych, która w 2013 roku sprzedała najwięcej terenów od 2003 roku, a oczekiwany wynik za rok 2014 powinien być równie dobry.
- Zbliża się 1 maja 2016 roku, kiedy to rynek nieruchomości gruntowych zostanie otwarty dla cudzoziemców będących obywatelami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Oznacza to, że będą oni mogli nabywać nieruchomości rolne na takich zasadach, jak obywatele Rzeczypospolitej Polskiej. Daje to wszelkie powody do tego, by sądzić, że zainteresowanie zakupem gruntów rolnych w Polsce nie zmaleje. Co więcej, będzie ono generowane również przez inwestorów zagranicznych, gdyż pomimo tendencji wzrostowej, ceny ziemi rolnej w Polsce są co najmniej 2-3 krotnie niższe niż średnie ceny ziemi w pozostałych krajach Unii Europejskiej, gdzie nierzadko brakuje też jej wolnych zasobów.
- Inwestorzy zainteresowani rynkiem rolnym już teraz starają się „zarezerwować” sobie atrakcyjne tereny rolne, biorąc je w dzierżawę, by tym samym uniknąć konieczności uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na ich zakup, jak również zagwarantować cenę ich przejęcia po 2016 roku.



Grunty rolne

Trendy

Ekologiczne uprawy w modzie

Zdaniem ekspertów JLL popularnością cieszy się aktualnie nie tyle odralnianie ziemi pod zabudowę, co uprawianie ziemi. Polska jako kraj o niskim stopniu wykorzystywania środków chemicznych w uprawach, której produkty rolne oraz drób i bydło zdobyły sobie uznanie w Europie i poza jej granicami, jest atrakcyjnym miejscem rozwoju sektora eko-produktów.

W efekcie, wśród podmiotów zgłaszających JLL zainteresowanie zakupem ziemi rolnej dominują aktualnie deweloperzy, ale przedsiębiorcy i hodowcy z całego świata. W zależności od wielkości arealów, jakimi są zainteresowani, można zakwalifikować ich do jednej z trzech podstawowych grup. Pierwsza obejmuje inwestorów poszukujących gruntów rolnych o powierzchni między 50 a 200 ha, najlepiej w jednym rozłogu, o jak najlepszej bonitacji. Drugą grupę stanowią inwestorzy zainteresowani większymi gruntami, lub nawet kilkoma gospodarstwami, o powierzchni do 1 000 ha. Trzecią grupę tworzą inwestorzy posiadający fundusze na zakup powyżej 1 000 ha.

Na zainteresowanie inwestorów danym terenem rolnym ma wpływ bonitacja, klimat, ukształtowanie powierzchni, rozmiar terenu i liczba rozłogów tworzących oferowane gospodarstwo, jak również dogodność dojazdu. W przypadku hodowli zwierząt znaczenie mają również takie czynniki, jak bliskość innych hodowli i osiedli ludzkich. Inwestorzy zwracają też szczególną uwagę na rozbudowaną sieć irygacyjną oraz ewentualne zanieczyszczenia występujące na powierzchni gruntu lub w warstwie gleby.

Cenowy zawrót głowy

Rosnący popyt na grunty rolne nie pozostaje bez wpływu na wzrost oczekiwań cenowych ze strony właścicieli gruntów rolnych przeznaczonych na sprzedaż. Nierzadko znacznie przewyższają one średnie ceny transakcyjne podawane przez GUS.



Prognoza

06



Prognoza na 2015 rok

Podaż

W 2015 r. eksperci JLL spodziewają się wzrostu podaży gruntów w segmencie biurowym. Jednym z powodów zwiększenia się oferty tego typu terenów będzie ostrożne podejście inwestorów do realizacji nowych projektów biurowych i zmiana strategii inwestycyjnych. Nie oczekujemy za to nagłego wzrostu podaży gruntów mieszkaniowych ze względu na brak zainteresowania wyprzedają banków ziemi przez deweloperów, których dobre wyniki sprzedaży mieszkań zachęciły do rozpoczynania nowych inwestycji i wykorzystania posiadanych zasobów ziemi.

Popyt

Zdaniem ekspertów JLL w 2015 roku nadal będziemy świadkami wysokiego popytu na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym również mniej atrakcyjne tereny inwestycyjne położone na obrzeżach miast, pozwalające na wzniesienie budynków mieszkaniowych niższej klasy, w których lokale będą mogły zostać zakupione z wykorzystaniem dofinansowania w ramach programu rządowego Mieszkanie dla Młodych. Specjaliści JLL przewidują również dalszy wzrost popytu na grunty rolne.

Ceny

Ceny gruntów pozostaną stabilne w segmencie biurowym, handlowym i hotelowym. W segmencie mieszkaniowym, zarówno w Warszawie, jak i innych aglomeracjach Polski, spodziewamy się kontynuacji trendu zwykłego, który obserwowaliśmy w 2014 roku. Tendencja wzrostowa będzie dotyczyła również cen gruntów rolnych.



Prognozowane zmiany popytu, podaży i cen w 2015 r.

Wskaźnik	Biurowe grunty inwestycyjne	Handlowe grunty inwestycyjne	Mieszkaniowe grunty inwestycyjne	Hotelowe grunty inwestycyjne	Grunty rolne
Podaż	↗	→	→	→	→
Popyt	→	→	↑	→	↗
Ceny	→	→	↗	→	↗

Przykładowe nieruchomości gruntowe oferowane na rynku

Warszawa			
Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny	
ul. Marywilska	mieszkaniowa	70 261 m ²	PUM*
ul. Prosta	wielofunkcyjna	50 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***
al. Jerozolimskie	biurowa	25 000 m ²	PUB**
ul. Beethovena	wielofunkcyjna	20 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***
ul. Rydygiera	biurowa	24 000 m ²	PUB**
ul. Emilii Plater	biurowa	70 000 m ²	PUB*
ul. Żwirki i Wigury	wielofunkcyjna	300 000 m ²	PUU***
ul. Okrzei	mieszkaniowa	12 000 m ²	PUM*
ul. Chełmska	wielofunkcyjna	65 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***

Wrocław			
Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny	
ul. Powstańców Śląskich	wielofunkcyjna	137 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***
ul. Piłsudskiego	wielofunkcyjna	24 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***

Kraków			
Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny	
ul. Prandoty	mieszkaniowa	60 000 m ²	PUM* / PUB** / PUU***
ul. Konopnickiej	usługowa	17 000 m ²	PUB** / PUU***

Gdańsk			
Lokalizacja	Typ zabudowy	Potencjał inwestycyjny	
ul. Krynicka	mieszkaniowa	10 000 m ²	PUM*
ul. Kołobrzeska	usługowa	17 500 m ²	PUU***
ul. Jana z Kolna	wielofunkcyjna	200 000 m ²	PUU***

*PUM powierzchnia użytkowo-mieszkaniowa

**PUB powierzchnia użytkowa biur

***PUU powierzchnia użytkowa usług



JLL

Daniel Puchalski
National Director
Land Advisory Services
+48 607 606 660
daniel.puchalski@eu.jll.com

Mateusz Dembiński
Senior Consultant
Land Advisory Services
+48 602 756 256
mateusz.dembinski@eu.jll.com

Joanna Kieszczyńska
Consultant
Land Advisory Services
+48 660 664 704
joanna.kieszczynska@eu.jll.com

bazabiur.pl

jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.